



■ Le marché de l'ancien

Le deuxième trimestre 2010 est marqué par un net redressement du marché immobilier dans l'ancien : en terme de volumes des ventes, ce que nous présentions en juillet dernier est largement vérifié ; en terme de prix, les indices INSEE calculés en partenariat avec les notaires de France sont les suivants :

INDICES NOTAIRES- INSEE (labellisés INSEE)	Appartements anciens				Maisons anciennes			
	Valeur de l'indice		Variation*		Valeur de l'indice		Variation*	
	2010 T1	2010 T2	3 mois	1 an	2010 T1	2010 T2	3 mois	1 an
France métropolitaine	210,1	214,8	2,2 %	6,3 %	181,3	185,4	2,3 %	5,7 %
Province	207,3	211,3	1,9 %	4,3 %	183,4	187,5	2,2 %	5,5 %

* Variation 3 mois : évolution entre 2010T1 et 2010T2 * Variation 1 an : évolution entre 2009T2 et 2010T2.

Le redressement du marché immobilier ancien est réel, alors que l'évolution des prix était très faible fin 2009, voire négative pour les maisons, le premier trimestre 2010 avait enregistré une hausse, confirmée au second trimestre au plan national. Cette hausse ne doit pas masquer la réalité dans certains départements : si cette évolution est positive en moyenne nationale, il n'en est pas ainsi dans tous les départements.

Pour les appartements

Le marché est toujours à la baisse dans l'Ain (-10,1 %), dans le Pas de Calais (-6,2 %), dans le Doubs et le Morbihan (-5,3 %). Retenons que Mulhouse est la ville où nous constatons la plus forte baisse (-12,4 %). Inversement, certains départements ont des hausses exceptionnelles comme les Alpes de Haute-Provence (+22 %).

Sur trois mois les prix progressent de 2,2 % au plan national et de 1,9 % en province, et sur un an de 6,3 % en national et de 4,3 % en province, cet écart étant dû à la très forte progression de l'Île-de-France (8,6 %) et surtout de Paris (9,8 %). Certains départements profitent de cette embellie comme les Vosges (14,5 %), le Gard (11,7 %) et la Charente Maritime (10,4 %). Nous analysons le même phénomène au niveau des agglomérations comme à Avignon avec une hausse de 19,9 % notamment due à une forte augmentation de mutations d'appartements de petite surface, mais également à Lorient, Marseille, Annecy, Orléans et Dijon.

Pour les maisons

Le marché est toujours à la baisse dans la Lozère, les Landes, les deux Sèvres, la Meuse, l'Allier et le Cher avec des évolutions négatives de prix sur 1 an de -4 à -13 %.

Inversement les départements de la Gironde, la Drôme, la Loire Atlantique, la Marne et la Seine Maritime connaissent des augmentations de prix à deux chiffres. La reprise ne semble pas profiter à tous, les départements ruraux ayant beaucoup de difficultés à retrouver le marché d'avant crise.

■ Le marché du neuf

Les investisseurs locatifs continuent de représenter une écrasante majorité des acheteurs dans le neuf. Ils achètent

essentiellement des surfaces petites ou moyennes, notamment des deux pièces.

Le volume des ventes du neuf en collectif au deuxième trimestre 2010 continue d'augmenter par rapport au deuxième trimestre 2009 de 5,7 %. Quant au prix du mètre carré, il a augmenté sur un an à juin dernier de 5,4 % soit un prix moyen de 3556 € (source de la Fédération des Promoteurs Constructeurs).

Le volume des ventes des maisons individuelles au deuxième trimestre 2010 augmente très significativement par rapport au deuxième trimestre 2009 à raison de 23,3 %. Le prix du m² des maisons individuelles au deuxième trimestre 2010 a baissé sur un an de 4,2 % soit un prix moyen de 237 300 € (source de la Fédération des Promoteurs Constructeurs).

Cette maîtrise des prix dans les maisons individuelles par rapport au collectif s'explique sans doute en partie par le fait que les normes d'accessibilité des handicapés y sont moins contraignantes et que le marché y est plus concurrentiel. On peut également penser que les travaux de finition sont laissés de plus en plus à la charge de l'acquéreur.

Quoiqu'il en soit dans le neuf comme dans l'ancien, les évolutions sont très contrastées suivant les régions, comme on peut le constater en page 3.





Perspectives

■ Pour l'ancien

Nous avons déjà révisé à la hausse en juillet dernier le volume des ventes sur l'ancien en 2010 en pronostiquant qu'on devrait avoisiner les 700 000 ventes comme en 2008. Il apparaît en ce mois d'octobre que ce chiffre de 700 000 sera largement dépassé.

Le volume des ventes dans l'ancien pour l'ensemble de l'année 2010 devant se situer entre 720 000 et 750 000 ventes. (Rappel : dans les années 2000-2007 la fourchette se situait chaque année entre 800 000 et 840 000 ventes), les volumes sur Paris intramuros restant en deçà de ceux d'avant crise alors que le marché immobilier de l'Île-de-France représente environ 30 % des ventes dans l'ancien.

Le chiffre de 750 000 pourrait même être dépassé si un nombre important de vendeur accélèrait leur prise de décision de vente

pour éviter une fiscalité plus lourde en matière de plus value immobilière, le taux d'imposition actuel de 28,10 % étant à être majoré. Il n'y a pas de raison en l'état actuel des paramètres de considérer que sur début 2011 cette tendance s'inverse : en effet les taux d'intérêts devraient rester bas continuant à solvabiliser les acquéreurs. Les prix des Métropoles de province les plus dynamiques continueront à progresser en particulier pour les maisons sans toutefois atteindre les niveaux de 2007. Un effet « centre historique » où les prix progressent d'une manière significative semble apparaître tant à Paris qu'en Province. Cela reste une donnée à confirmer dans les prochains mois.

■ Pour le neuf

Dans les quelques métropoles économiquement et démographiquement dynamiques, l'année 2010 va se terminer en fanfare pour la promotion immobilière du collectif devant atteindre au minimum le volume de l'an passé soit 110 000 logements neufs vendus.

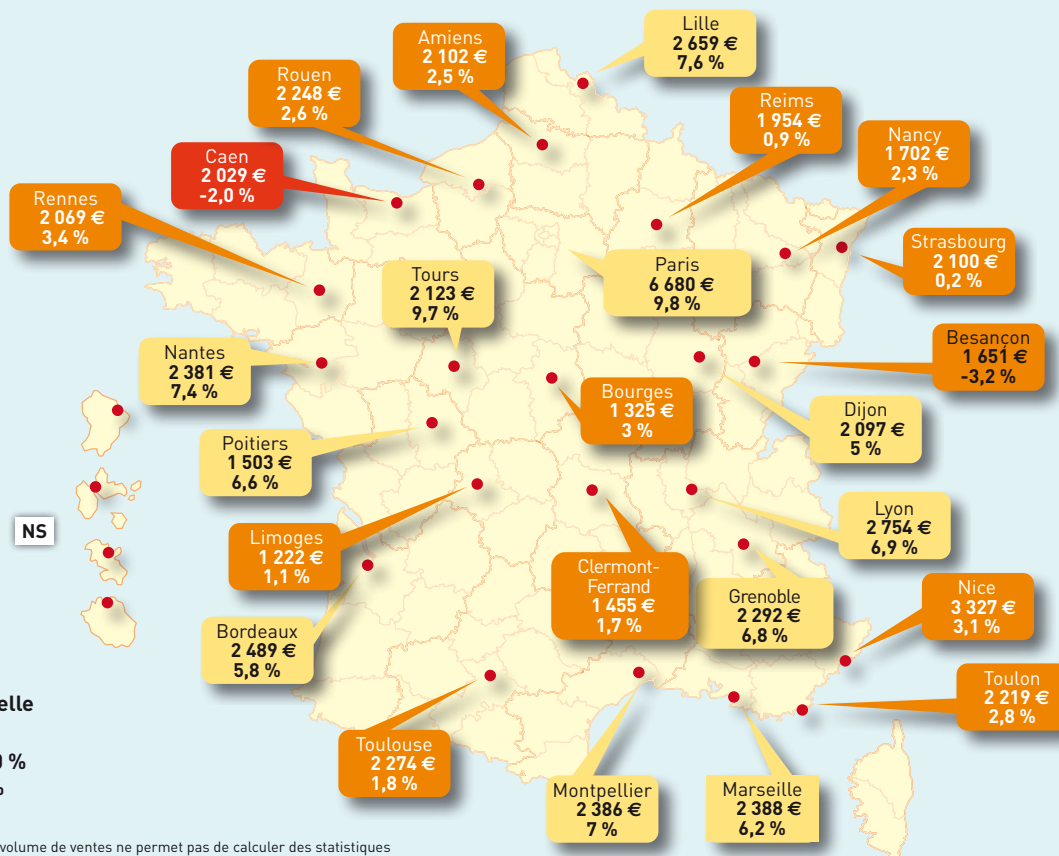
La perspective de la réduction de certains avantages fiscaux à compter du 1^{er} janvier

2011 est, sans aucun doute, la cause de la montée en flèche du nombre de ventes en l'état futur d'achèvement d'ici à la fin de l'année. La baisse de l'avantage fiscal (loi Scellier) pour les immeubles qui ne répondent pas aux critères BBC (Bâtiment Basse Consommation) sera considérable, passant de 25 % à 13,5 % tandis que pour les immeubles BBC, le taux de réduction passera de 25 % à 22,5 % en 2011 (taux en attente de validation par le PLF 2011). Mais ce phénomène d'ébullition ne concerne pas, loin s'en faut, tout le pays. Les petites agglomérations ne l'observeront que de loin, les investisseurs boudant les marchés locaux qui n'offrent pas de perspectives prometteuses dans la durée. 2011 devrait être un moins bon cru, ce qui semble avoir été anticipé par les promoteurs. En effet sur les huit premiers mois de l'année 2010 on accuse un déficit de logement, en collectif commencés de 6 % par rapport aux huit premiers mois de l'année 2009.

Y aura-t-il un changement d'attitude des promoteurs avec les dispositions du « PTZ- plus » qui se révèle extrêmement intéressant pour les primo accédants dans les zones urbaines.

Prix moyen au m² des appartements anciens

→ Période du 1^{er} avril 2010 au 30 juin 2010



Evolution annuelle du prix au m²

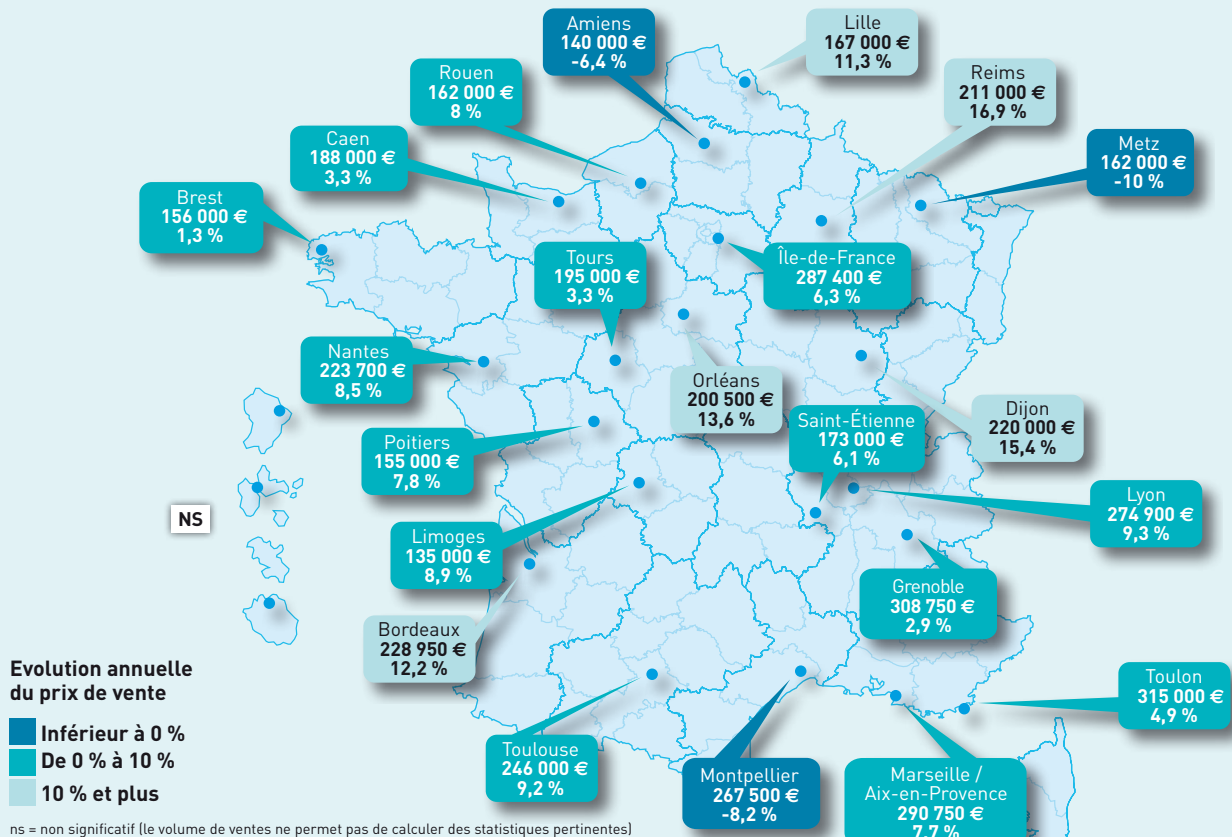
- Inférieur à 0 %
- De 0 % à 5 %
- 5 % et plus

ns = non significatif (le volume de ventes ne permet pas de calculer des statistiques pertinentes)

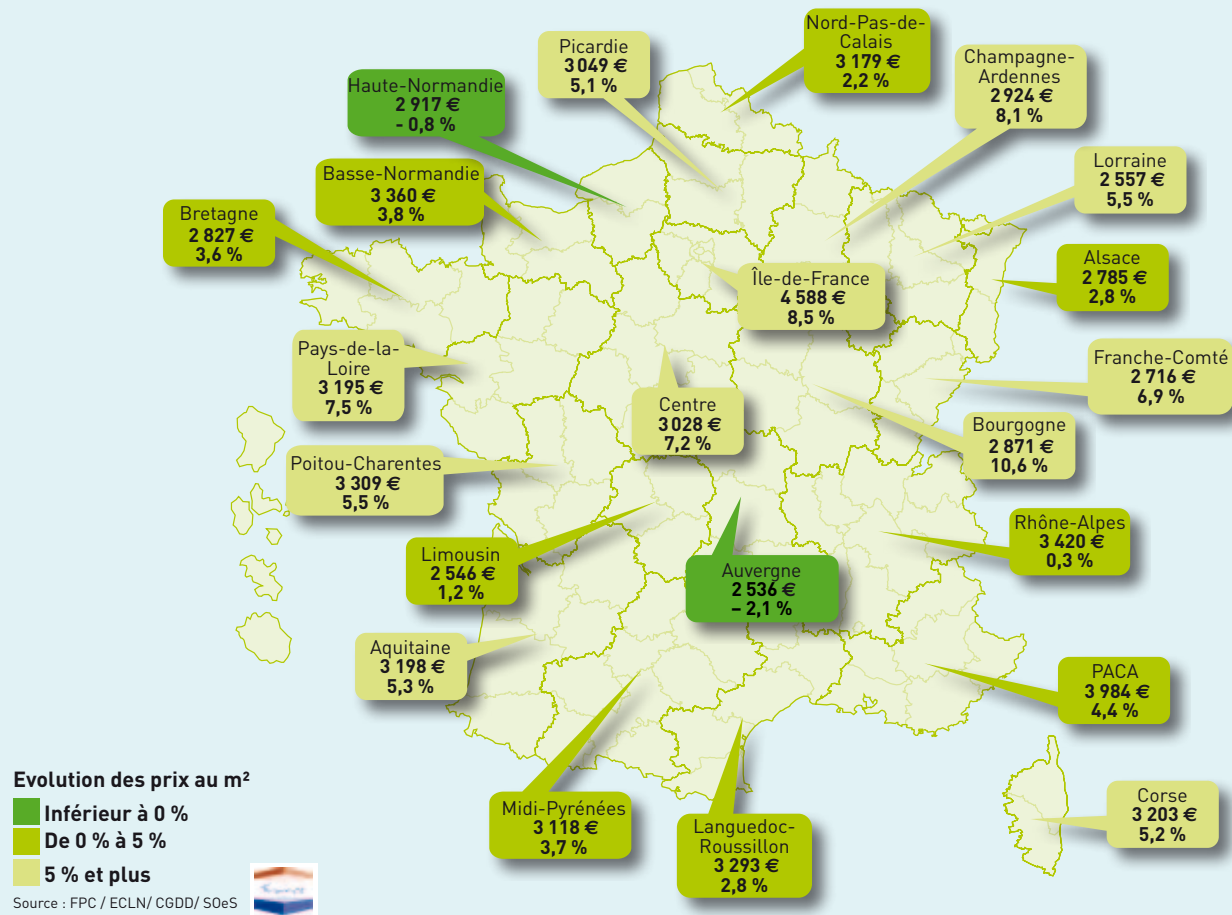
Source Bases immobilières des Notaires de France (Les prix en Île-de-France sont une valorisation des indices notaires-INSEE 1^{er} trimestre 2010). Hors Île-de-France, les prix ont été calculés sur un volume médian de 150 transactions par ville et par trimestre.

Prix moyen de vente des maisons anciennes

→ Période du 1^{er} avril 2010 au 30 juin 2010



Prix du m² du logement neuf au 2^e trimestre 2010 (appartements)

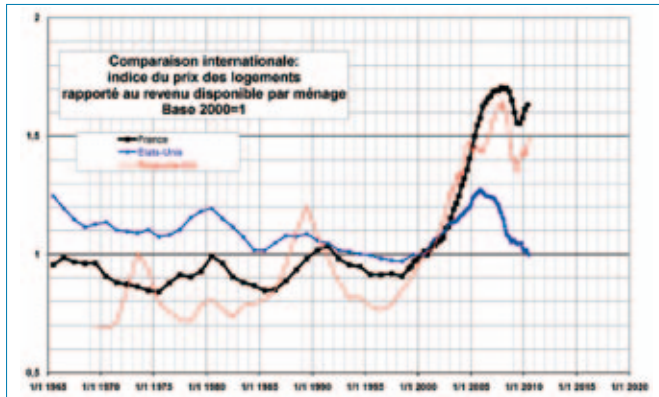


Les indices sur le logement

→ **France** : l'indice des prix des logements anciens France entière est calculé par les Notaires de France en partenariat avec l'INSEE. Cet indice est publié trimestriellement et utilise la méthode des prix hédoniques. Les données sont issues des actes de ventes transmis par les Notaires.

→ **États-Unis** : l'indice FHFA établi par la Federal Housing Finance Agency, organisme dépendant du gouvernement américain, mesure l'évolution du prix des maisons individuelles à partir d'un échantillon de prêts hypothécaires. Il utilise la méthode des ventes répétées.

→ **Royaume-Uni** : l'indice DCLG est l'indice officiel du prix des logements publié par le gouvernement britannique, à partir d'un échantillon de prêts hypothécaires. Il utilise la méthode des prix hédoniques.



Source : CGEDD d'après INSEE, bases de données notariales, indices Notaires-INSEE désaisonnalisés, Freddie Mac, FHFA, R.Shiller, US Bureau of Economic Analysis, Census Bureau, Bureau of Labor Statistics, UK DCLG, UK National Statistics.
Graphique téléchargeable sur : http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=138.

Évolution des prix de vente des appartements et maisons

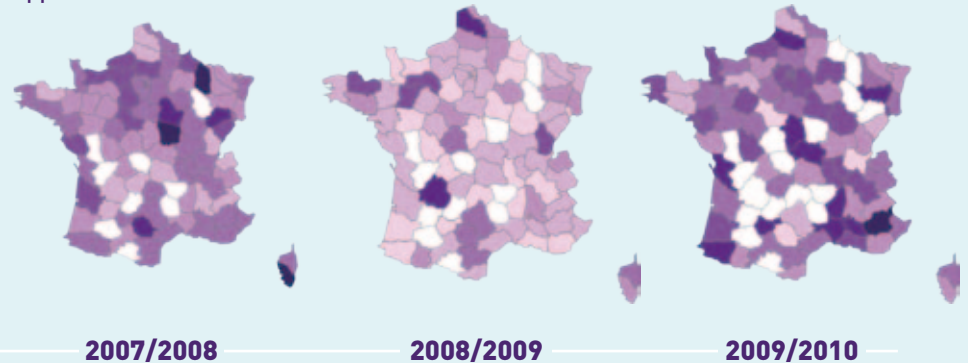
Ces cartes illustrent les évolutions de prix de 2007 à 2010 pour les appartements et pour les maisons.

Nous pouvons constater que l'évolution des prix des appartements notamment après la crise de l'année 2008 est assez différente de celle des maisons. Dans des départements peu urbains, un marché était présent avant la crise, ce marché ayant disparu depuis 2009 car les volumes actuels de vente ne permettent pas de réaliser des statistiques de prix.

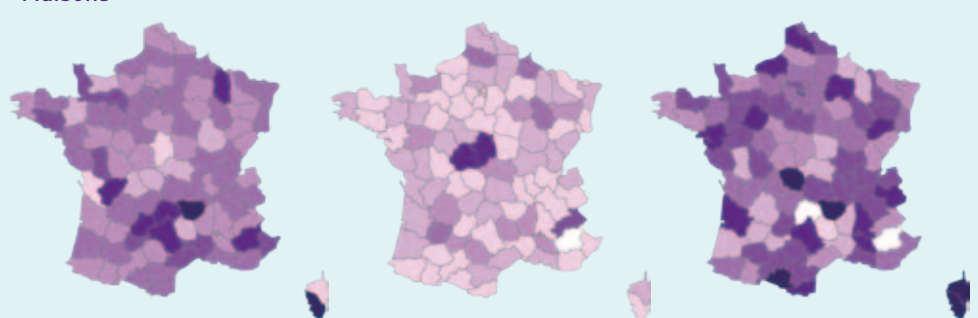
Nous pouvons ainsi constater que la correction sur les prix des maisons individuelles a permis aux acquéreurs de se repositionner sur ce marché bien entendu dans ces départements relativement ruraux mais également sur l'ensemble du territoire, alors que la forte progression des prix d'avant crise les avaient obligés à privilégier l'achat d'appartement.

Nous vous présenterons les évolutions de cette analyse pour vérifier si ce transfert se confirme dans les prochains mois.

Appartements



Maisons



Évolution des prix

■ Plus de 15%	■ De -5% à 0%
■ De 10% à 15%	■ De -10% à -5%
■ De 5% à 10%	■ Inférieure à -10%
■ De 0% à 5%	□ Faible volume

Source : base immobilière des Notaires de France

Retrouvez l'ensemble des analyses et le dossier de la conférence de presse sur le portail immobilier des Notaires de France accessible depuis le site <http://www.notaires.fr>

Contact : Olivier Pavy, Directeur des affaires économiques - Conseil supérieur du notariat. **Comité éditorial** : Philippe Laborde, Pierre Bazaille, Thierry Delesalle, Michel Pagès, Olivier Pavy et Caroline Gaffet. **Édition** : Conseil supérieur du notariat - 60 bd de La Tour-Maubourg - 75007 Paris - Tél. 01.44.90.30.00 - www.notaires.fr. **Conception et réalisation** : Bureau de Création - ISSN : 2100-241X